

市场简报 销售及投资

2018年7月



图片：北京金融街国际酒店，西城区

概述

地段优越的存量项目的投资价值有望进一步提升，而下一个投资热点则聚焦于北京城市副中心。

■ 2018年二季度，北京一手散售写字楼及商铺的成交有所反弹，其中成交面积分别为10.6万及13.1万平方米，环比分别上升20.1%及183.5%。

■ 2018年上半年，北京一手散售写字楼及商铺成交面积分别为19.5万平方米及17.7万平方米，同比分别下降54.5%及53.1%。

■ 第二季度，北京大宗投资市场仅有4宗项目成交，总成交金额人民币49亿元。

■ 2018年上半年，北京大宗投资市场共完成14宗交易，总成交金额为101.95亿元，同比下降50%。

■ 二季度，土地市场共成交7宗土地，总成交金额达人民币178.3亿元，环比下降68.9%，其中住宅类及混合类用地成交3宗，商业用地成交2宗。

“2018年上半年，北京大宗投资市场表现较为平淡，成交主要集中在写字楼、酒店及零售等物业。机构投资者仍在寻求具有较高回报及发展潜力的物业。预计位于城市副中心的写字楼项目将成为下一个投资热点。” 熊志坤，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

→ 市场概述

2018年二季度，北京一手散售写字楼及商铺的市场成交较上个季度有所反弹。本季度一手散售写字楼新增供应4.5万平方米，环比上升56.2%；成交面积10.6万平方米，环比上升20.1%；总成交金额人民币35.59亿元，环比上升20.5%。

一手散售商铺新增供应2.5万平方米，环比上升29.0%；成交面积为13.1万平方米，环比上升183.5%。总成交金额达人民币37.64亿元，环比上升101.3%。

二季度北京大宗投资市场表现平淡，仅录得4宗成交，总成交金额为人民币4.9亿元，成交主要为写字楼、购物中心及酒店等资产。

新政出台

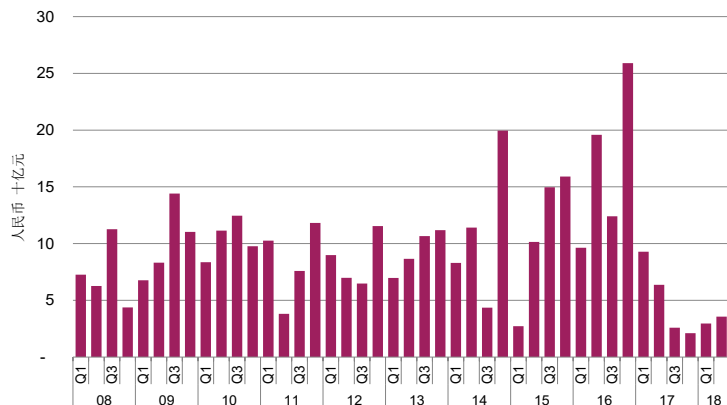
北京市规划和国土资源管理委员会发布《建设项目规划使用性质正面和负面清单》，对北京市不同区域的土地及建筑的规划用途的调整实施了更为严格的限定。

办公楼市场

整体市场

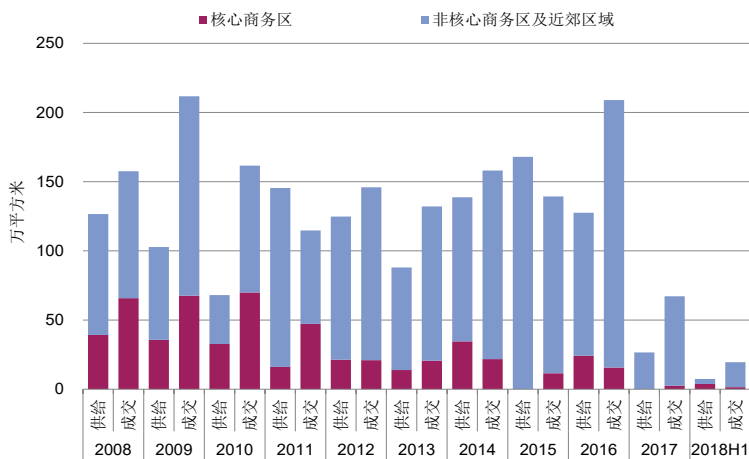
二季度，北京一手散售写字楼市场成交较上季度有所反弹，但仍低于去年同期，其中新增供应4.5万平方米，环

图1 写字楼一手散售成交额，2008年第一季度-2018年第二季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图2 写字楼一手散售供给与成交面积，2008年-2018年第二季度



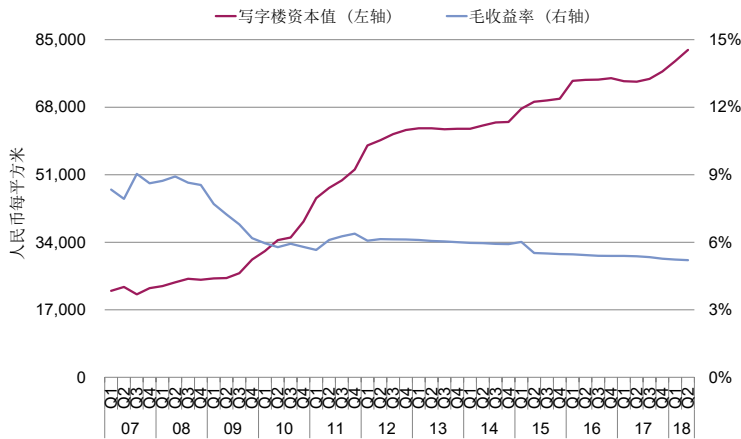
资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表1 主要一手散售写字楼项目，2018年第二季度

项目	运河上筑中心	绿地诺亚方舟	诺德中心
			
区位	通州区	房山区	丰台区
开发商	北京丹霞房地产开发有限公司	绿地集团	中铁诺德地产
成交面积 (平方米)	18,675	8,695	17,539
成交均价 (元/平方米)	36,721	16,879	46,085

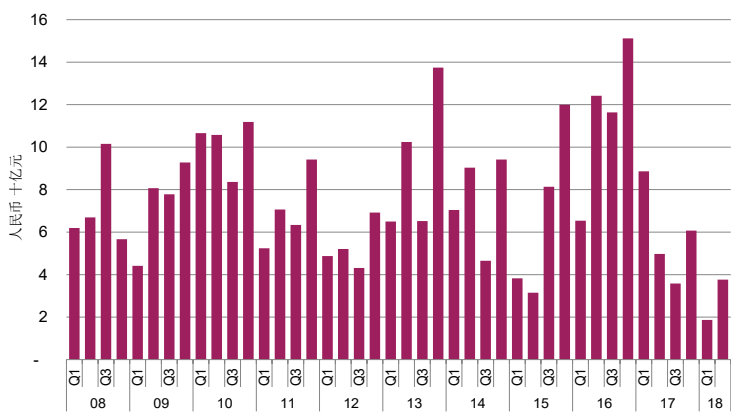
资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图3 甲级写字楼资本值与毛收益率，2007年第一季度-2018年第二季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图4 零售一手散售成交额，2008年第一季度-2018年第二季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表2 主要一手散售商铺项目，2018年第二季度

项目	住总万科·金域华府	绿地启航国际	长阳半岛中央城
区位	昌平区	顺义区	房山区
物业类型	住宅底商	项目散售	住宅底商
开发商	住总/万科	绿地集团	万科
成交面积 (平方米)	12,686	8,125	5,309
成交均价 (元/平方米)	19,300	32,000	28,000

资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

比上升56.2%、同比下降80.2%；成交面积10.6万平方米，环比上升20.1%、同比下降41.9%。

本季度，写字楼散售成交金额为人民币35.59亿元，环比上升20.5%、同比下降44.1%；平均成交价格达到每平方米人民币33,418元，环比上升0.3%、同比下降3.8%。

本季度的写字楼散售成交主要集中在近郊区域，如通州、丰台及大兴等区域。按成交面积占比划分，通州区占比23.7%为全市最高；其次丰台区及大兴区的成交面积占比分别为17.4%及17.3%。成交金额方面，通州区以26.2%名列第一，丰台区（24.3%）及大兴区（14.1%）的比重分列二三名。

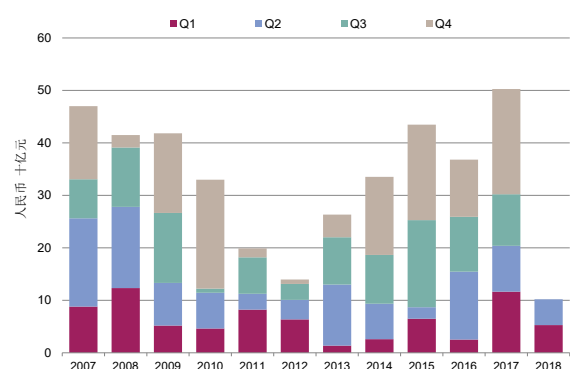
甲级写字楼市场

全市的写字楼资本价值继续保持稳步上升的态势，2018年二季度甲级写字楼资本值达到每平方米人民币82,400元，环比和同比分别上升3.5%和10.8%。同时，甲级写字楼的毛收益率小幅收窄0.03个百分点至5.20%。

零售市场

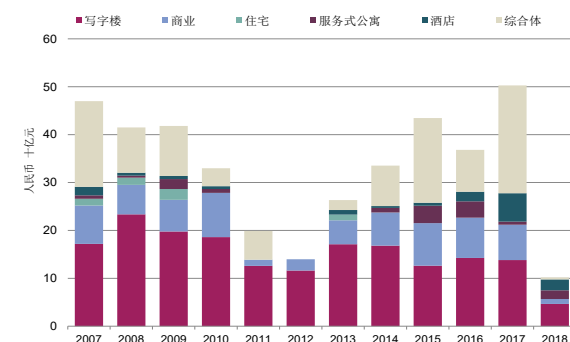
2018年第二季度，一手散售商铺新增供应2.5万平方米，环比上升29.0%、同比下降64.6%；成交面积为13.1万平方

图5 整售投资成交额，2007年-2018年第二季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部
*2014-2016市场数据有所更新

图6 按业态整售投资成交额，2007年-2018年第二季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部
*2014-2016市场数据有所更新

米，环比上升183.5%、同比下降8.0%。总成交金额达人民币37.64亿元，环比上升101.3%、同比下降3.2%。平均成交价格为每平方米人民币28,688元，环比下降29%、同比上升5.2%。

整售投资市场

二季度，北京大宗投资市场表现平淡，仅录得4宗成交，成交金额合计人民币49亿元，该季度成交主要集中在写字楼、酒店以及购物中心等资产。

本季度大宗投资市场的买卖双方均为本土企业，4宗交易分别为：

- 中国邮政储蓄银行收购位于通州的新光大中心北塔，收购价格未披露。
- 首创置业将旗下北京金融街国际酒店的59.5%股权以人民币6.67亿元的价格出售予盛途有限公司。
- 景瑞控股以人民币2.4亿元的购入位于北京市东城区的新华文化大厦，用作商业零售用途。
- 高和资本收购火神庙国际商业中心，收购价格未披露。

土地市场

二季度，北京土地市场仅成交7宗土地，总成交金额达人民币178.3亿元，环比、同比分别下降68.9%、77.4%，其中住宅及混合类用地成交3宗，商业用地及工业用地各2宗。

本季度，电商巨头京东以人民币18.3亿元竞得大兴区亦庄的一宗商业金融用地；北京基金小镇控股有限公司和北京基金小镇圣泉投资中心联合体以人民币7.4亿元的价格获得房山区一宗其他类多功能用地。

市场展望

预计下半年，商办类散售项目的成交有望延续二季度的小幅反弹态势，市场将继续消化已取得预售许可证的存量项目。针对商办类项目的调控政策近期内难有放松的可能性，因此买方将以有实际需求的企业为主，商办类产品在现有环境下已经完全回归传统的办公、零售类产品的属性。

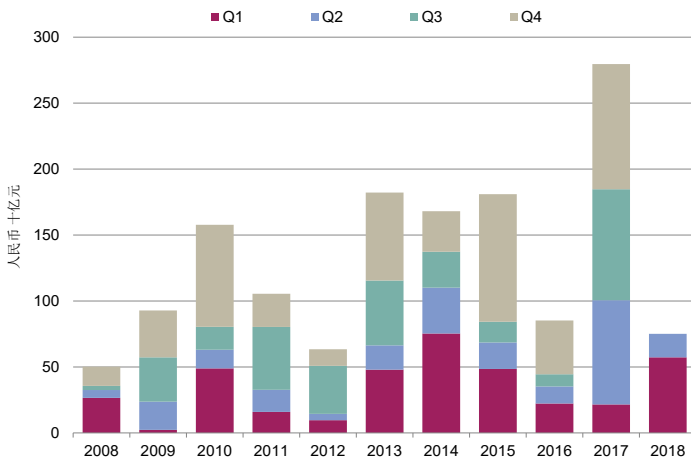
受到城市规划等政策的影响，北京中心城区的商业用地供应日益稀少，供应的缺乏反衬出现有存量项目的价值。此类项目凭借优越的区位及良好的收益率成为机构投资者的投资目

表3 主要整售交易，2018年第二季度

项目名称	新光大中心北塔	新华文化大厦	北京金融街国际酒店	火神庙国际商业中心
买方	中国邮政储蓄银行	景瑞控股	工银国际	高和资本
卖方	光大安石	悦海兴业投资有限公司/鑫隆基业投资有限公司	首创置业	北京金色时枫房地产开发有限公司
位置	通州区	东城区	西城区	大兴区
总建筑面积 (平方米)	76,800	4,268	58,000	228,083
成交金额 (人民币亿元)	N/A	2.4	6.67	N/A
成交单价 (元/平方米)	N/A	56,231	19,328	N/A
交易结构	资产交易	股权交易	股权交易	股权交易

资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 7 土地市场成交额，2008年-2018年第二季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

标，投资者希望通过收购回报潜力及增值空间较大的物业以丰富自己的资产组合。

预计2018年下半年，土地市场的供应仍以共有产权住房及限价类住宅用地为主。2018年上半年，北京土地市场共有7宗地块流拍，远超2017年全年数量。流拍的原因主要是由于地块起始价设定得较高，导致开发商无法承担相应的土地成本。预计流拍的地块在适当降低起始价之后，继续投入市场拍卖。■

表 4 主要土地成交案例，2018年第二季度

地块	区位	规划建筑面积 (平方米)	用地性质	成交价 (人民币 亿元)	买方
京土整储挂(顺) [2018]008号	顺义区	152,374	住宅	68.54	中铁置业
京土整储挂(丰) [2018]009号	丰台区	290,836	住宅	49.8	华润/电建地产
京土整储挂(延) [2018]004号	延庆区	197,903	混合	54.5	碧桂园/中铁房地产
京土整储挂(开) [2018]007	大兴区	122,424	商业	18.3	京东
京土整储挂(房) [2018]011号	房山区	119,494	商业	7.4	北京基金小镇控股/北京基金小镇圣泉投资中心

资料来源：北京市国土资源局、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

Please contact us for further information

Research



James Macdonald
Senior Director
China
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn

Central Management



Anthony McQuade
Managing Director
North China
+8610 5925 2002
anthony.mcquade@savills.com.cn

Research & Consultancy



Jack Xiong
Director
Beijing
+8610 5925 2042
jack.xiong@savills.com.cn

Investment



Spring Cao
Senior Director
Beijing
+8610 5925 2048
spring.cao@savills.com.cn

Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.